

**Moderne 2-Zimmer-Wohnung I Vollsaniert I Lift I  
vollmöbliert I 49,44 m<sup>2</sup>**



**Objektnummer: 8056/173**

**Eine Immobilie von Miksch Immobilien MMI Holding GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	49,44 m²
<b>Nutzfläche:</b>	49,44 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Denise Miksch

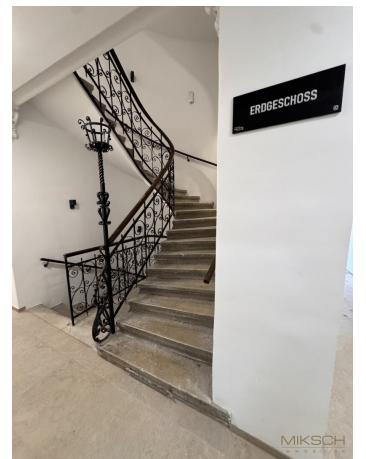
Miksch Immobilien MMI Holding GmbH  
Linzer Straße 7  
3100 St.Pölten

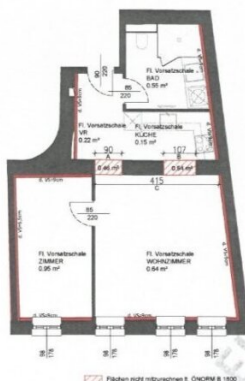
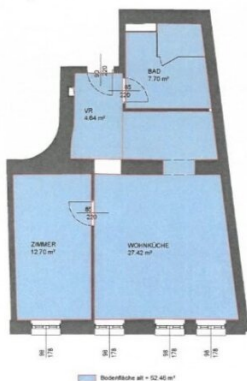
T +43 660 255 99 01  
H +43 660 255 99 01











Zahnarzt

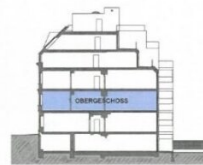
M 1:100 | A3

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Leistungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Parketten nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten. Planstand: 14.11.2023

HÜTTELDORFER STRASSE  
1140 WIEN  
TOP 7 | 1. OG

Wohnfläche

Vorraum	4.44 m²
Bad	7.15 m²
Küche	4.91 m²
Wohnzimmer	21.18 m²
Zimmer	11.75 m²
Gesamte Nutzfläche	49.44 m²



Errichtung des Projektes durch:

**LEON** BTL

moderne Architektur für Anspruchsvolle  
Gießhüblstraße 103, 2372 Gießhübl

T: +43/2236 89 30 83  
www.leon-btl.at

**MIKSCH**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in 1140 Wien!

## Key Facts:

- 2 Zimmer
- vollmöbliert
- Loxone Bussytem
- 2025 vollsaniert
- Lift
- 49,44 m<sup>2</sup>
- beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

## Raumaufteilung:

- Vorraum: 4,44 m<sup>2</sup>
- Bad: 7,15 m<sup>2</sup>
- Küche: 4,91 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: 21,18 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 11,75 m<sup>2</sup>

Diese exklusiv sanierte **2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss** überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von **49,44 m²**.

Die Immobilie wurde im Jahr 2025 vollständig saniert und präsentiert sich in neuwertigem, modernem Zustand – vollmöbliert und sofort bezugsfertig.

Die hochwertige Ausstattung kombiniert zeitloses Design mit erstklassigem Wohnkomfort: edler Parkettboden, elegante Fliesen sowie eine komfortable Fußbodenheizung schaffen ein behagliches Ambiente zu jeder Jahreszeit. Das Herzstück der Wohnung bildet die moderne Einbauküche, die keine Wünsche offenlässt – perfekt ausgestattet und stilvoll in den Wohnraum integriert. Hier können Sie Gäste empfangen, kochen und genießen. Das großzügige Badezimmer mit Dusche bietet einen eleganten Rückzugsort zum Entspannen und überzeugt durch modernes Design und hochwertige Materialien.

Besonderen Komfort bietet die barrierearme Ausführung, die auch seniorengerechtes Wohnen ermöglicht. Ein Personenaufzug gewährleistet den bequemen Zugang zur Wohnung und unterstreicht den durchdachten Wohnkomfort.

Die hervorragende Verkehrsanbindung macht diese Lage besonders attraktiv. Ob Bus, Straßenbahn oder U-Bahn – Sie sind stets gut vernetzt und erreichen schnell Ihr Ziel. Außerdem befindet sich der Bahnhof in der Nähe, was Ihnen zusätzliche Reisemöglichkeiten bietet. In der Umgebung finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen. Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch Supermärkte und Bäckereien sorgen dafür, dass Sie bequem und problemlos Ihren Alltag gestalten können.

Kaufen Sie diese exquisite Wohnung zum Preis von **350.000,00 €** und genießen Sie das Leben in einer der schönsten Städte Europas.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap